



**072/23**

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan 01/12 "Burgberg 1. Änderung"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 06.06.2023
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i> <i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Wünsdorf (Vorberatung)	Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen (Vorberatung)	21.06.2023    Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	10.07.2023    Ö

### Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg - 1. Änderung"

oder

2. die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden mit dem laut Protokoll aufgeführten Änderungen angenommen.

### Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht                       besteht für:

### Begründung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 7.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2023 aufgefordert, bis zum 08.05.2023 hierzu Stellung zu nehmen. Die eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

### Finanzielle Auswirkungen

Ja                       Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

### Anlage/n

1	Auswertungstabelle
---	--------------------

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND  
 STELLEN, DIE ÖFFENTLICHE BELANGE WAHRNEHMEN,  
 nach § 4 Abs. 2 BauGB  
 DER NACHBARGEMEINDEN  
 nach § 2 Abs. 2 BauGB und der  
 BÜRGER  
 nach § 3 Abs. 2 BauGB

**ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

STAND: 31.05.2023

Vorschlag für die Abwägung

		Anzahl	Antworten
1	beteiligte Träger öffentlicher Belange	24	17
2	Nachbargemeinden	7	1
3	Summe	31	18
4	Bürger		keine

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt



Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 | 14467 Potsdam

Stadt Zossen  
Bauamt  
Frau Widera  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Gemeinsame Landesplanungsabteilung**

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8  
14467 Potsdam

Bearb.: Matthias Vogel  
**Gesch.-Z.: GL 5.13-46151-012-0940/2021**  
Tel.: 0331-866-8758  
Fax: 0331-866-8703  
matthias.vogel@gl.brandenburg.de  
Internet: gl.brandenburg.de/

Nur per mail: [vl-bauleitplanung@svzossen.brandenburg.de](mailto:vl-bauleitplanung@svzossen.brandenburg.de)

Potsdam, 03. Mai 2023

Planung/Vorhaben: **Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 1. Änderung“ (Entwurf, Stand: 23.01.2023)**

Gemeinde / Ortsteil: Zossen / Wünsdorf  
Kreis: Teltow-Fläming  
Region: Havelland-Fläming

Ihre Anfrage vom 31.03.2023

1.1 ehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab:

- Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages
- Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen.
- Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.
- Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.
- Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Erläuterungen:

Die Stadt Zossen plant eine Änderung im nördlichen Bereich des BP dahingehend, das ursprünglich geplante Funktionsgebäude (Sport) durch eine Begegnungs- und Freizeiteinrichtung zu ersetzen.

Die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung werden in der Planbegründung dargelegt. Zu ergänzen ist Ziel 5.2 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete)

Der Verweis auf den LEP FS ist entbehrlich.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Vorschlag für die Abwägung

1.1 Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt, daß die Planung an die Ziele der Raumordnung angepaßt ist. Die Begründung wird um den Verweis auf Ziel 5.2 LEP HR ergänzt. Abwägungsvorschlag: der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

Seite 2

- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321)

**Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

**Hinweise**

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten, **Beteiligungen** gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, **Mitteilungen über das Inkrafttreten** von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die **Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen** (E-Mail oder Download-Link) und dafür **ausschließlich unser Referatspostfach** zu nutzen: [gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de).
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Vogel



Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

2. **Landkreis Teltow-Fläming**  
Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthelließ 2 • 14943 Luckenwalde

Dezernat IV  
Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / Kreisentwicklung  
Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34

Stadt Zossen  
Bauamt  
z. H. Frau Widera  
Markplatz 20  
15806 Zossen

Auskunft: Frau Lehmann  
Zimmer: 1.OG R. 2  
Telefon: 03371 608-4152  
Telefax: 03371 608-9010  
E-Mail: Sylvia.Lehmann@teltow-flaeming.de \*  
Datum: 08. Mai 2023

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB<sup>1</sup>**

*Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 01/12 „Burgberg“ der Stadt Zossen, OT Wünsdorf*

Fristablauf für die Stellungnahme:

08. Mai 2023

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Anschreiben des Büros Herger, Mulackstraße 37, 10119 Berlin vom 31. März 2023 (Posteingang per E-Mail 31. März 2023)
2. Begründung zum BP mit Bearbeitungsstand 23.01.2023
3. Planzeichnung im Maßstab 1 : 1 000 mit Bearbeitungsstand 23.01.2023

**1. Einwendungen**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

- a) Einwendung:
- b) Rechtsgrundlage:
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

**2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts**

- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:
- b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

**3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen**

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:
- b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 2 -

4. Weitergehende Hinweise

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Der Klarheit halber sollte bereits dem Anschreiben zum Vorhaben zu entnehmen sein, dass ein Verfahren nach § 13 BauGB beabsichtigt ist.

**Begründung**

Irritierend ist, dass auf dem Deckblatt der Begründung die Planung des Ursprungsplans für den Änderungsbereich abgebildet wurde.

In der Begründung ist eine erste Darstellung zu den übergeordneten Planungsbindungen bezogen auf die Landesentwicklungsplanung enthalten. Entgegenstehende Vorgaben sind hier insofern nicht erkennbar.

Zum aktuellen Stand der Regionalplanung wird auf den Entwurf des Regionalplans Haveland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021 verwiesen. Entsprechende Ausführungen sollten in der Begründung ergänzt werden. Zum Regionalplanentwurf fand bereits das öffentliche Beteiligungsverfahren statt. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Regionale Planungsstelle dauert derzeit an.

Zudem hat die Regionalversammlung in ihrer Sitzung am 17. November 2022 die Weiterführung der Planungen zur Windenergienutzung als sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“ beschlossen. Für dieses Planungsverfahren sind im Dezember 2022 mit dem Auskunftsersuchen zur Planaufstellung und dem Scopingverfahren zur Vorbereitung der Umweltprüfung seitens der Planungsgemeinschaft die ersten formalen Planungsschritte eingeleitet worden. Ein (neuer) Planentwurf dazu liegt noch nicht vor.

Für das eigentliche Änderungsverfahren ist festzustellen, dass hier ein neuer, vollständiger Plan über eine Teilfläche des alten Plans gelegt wurde.

Das ist möglich und insofern wird dieser neue Plan als eigenständiges Satzungsdocument für den geänderten Teilbereich ausgefertigt.

Die Planzeichnung zeigt richtigerweise nur diesen Bereich mit allen zugehörigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen. (ggf. auch nachrichtlichen Übernahmen usw.).

Die Lage des neu aufgestellten Plans im Ursprungsplan wird auf einer Übersichtsskizze korrekt dargestellt.

2.1

Darüber hinaus zu beachten, dass mit Bekanntmachung der Rechtsverbindlichkeit des in Rede stehenden BP die Planurkunde des BP Nr. 01/12 „Burgberg“ einen deutlich sichtbaren Vermerk zu erhalten hat, der auf die Teilablösung durch den neuen Plan hinweist. Analog ist in dem BP der 1. Änderung eine entsprechende Festsetzung zu treffen.

2.2

Ergänzt werden sollten in der Begründung Bezüge zum Teil des Bestandsbebauungsplan, der nicht geändert werden soll.

Dabei ist auch darauf einzugehen, welche Auswirkungen sich aus der Kappung der ehemals angedachten Erschließung ergeben. Das ehemalige Gesamtplanungsgebiet wäre durch

Vorschlag für die Abwägung

2.1 Der erwähnte Vermerk wird nach Bekanntmachung der Rechtsverbindlichkeit auf die Planurkunde des BP 01/12 "Burgberg" aufgebracht.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

2.2 Die aufgeführten Ergänzungen werden der Planbegründung hinzugefügt.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 3 -

die geplante Änderung nicht mehr durchfahrbar. Vielmehr würde eine festgesetzte Verkehrsfläche im nicht geänderten Teil zukünftig in einer Sackgasse ohne Wendeanlage enden.

Außerdem sollen durch die Änderung festgesetzte Stellplätze überplant werden. Es ist darzustellen, dass es sich hierbei nicht um notwendige Stellplätze von bereits umgesetzten Nutzungen handelt.

*Plan - Bauplanungsrecht*

**2.3** Für ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO<sup>2</sup> sind nach Abs. 2 die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Die Textliche Festsetzung (TF) 1.1 ist entsprechend zu überarbeiten.

In Bezug auf die Formulierung in der TF 1.1 „sowie diesen dienenden Anlagen“ wird darauf hingewiesen, dass nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auch in Sonstigen SO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen generell zulässig sind, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Einer gesonderten Festsetzung bedarf es hierfür nicht.

Nach § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO kann jedoch die Zulässigkeit der Nebenanlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Auch der § 23 Abs. 5 BauNVO ist zu beachten, der Folgendes bestimmt:

„Wenn im BP nichts anders festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. des § 14 zugelassen werden“.

**2.4** Die Formulierung „flächig“ in der TF 2.1 ist unbestimmt und daher zu prüfen.

Die an den Geltungsbereich der 1. Änderung anschließende Chausseestraße, über die das Plangebiet auch erschlossen ist, sollte zeichnerische und textlich wie folgt festgesetzt werden: Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B (die zeichnerisch festzusetzen wären) zugleich Straßenbegrenzungslinie.

**2.5** Die grüne Straßenbegrenzungslinie zeigt in die abzugrenzende Verkehrsfläche hinein. Die Planzeichnung wäre entsprechend zu ändern. Unklar ist, warum die Linie nur in Abgrenzung zum Baugebiet dargestellt wird. Nur wenn die Verkehrsfläche nicht vollständig umgrenzt werden kann, weil beispielsweise nur bis zu deren Mitte festgesetzt wird, entfällt die Linie. Dort wo die Straßenverkehrsfläche an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung grenzt, sollte die Straßenbegrenzungslinie nicht durchgezogen werden.

**2.6** Inwiefern eine Zuwegung die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfordert, sollte geprüft werden. Eine explizit als Zuwegung festgesetzte Fläche sollte dann nicht auch als Zufahrt zur geplanten Stellplatzfläche dienen. Als Zufahrt ist die 3 m breite Fläche ohnehin nicht geeignet, da sie noch nicht einmal den Begegnungsverkehr von Pkw/Pkw ermöglicht.

**2.7** Überdies dient eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht vorrangig der öffentlichen Erschließung. Insofern wäre sie ohne Straßenbegrenzungslinie festzusetzen.

Unklar bleibt, wie die Ver- und Entsorgung der vorbereiteten Bebauung erfolgen soll. Das geplante Baufenster befindet sich im rückwärtigen Bereich des Plangebietes und ist nur über die 3 m breite Zuwegung ohne Wendemöglichkeit erschlossen.

Vorschlag für die Abwägung

**2.3** Die Festsetzung 1.1 wird ergänzt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**2.4** Aus der Festsetzung 2.1 wird das Wort "flächig" herausgenommen.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**2.5** Nach PlanZV zeigt die Straßenbegrenzungslinie in Richtung der festzusetzenden Straßenverkehrsfläche und ist auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzulegen.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

**2.6** Das Baugebiet wird über die als Stellplatz (St) festgesetzte sonstige Sondergebietsfläche erschlossen.  
Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zuwegung soll nicht von motorisiertem Verkehr genutzt werden.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

**2.7** Die Straßenbegrenzungslinie wird an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entfernt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 4 -

**2.8** Insbesondere sollte auch erläutert werden, wie die Belange des SBAZV und der Feuerwehr Berücksichtigung finden. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 5 BbgBO<sup>3</sup> hingewiesen, der Regelungen für Feuerwehruzugänge und- zufahrten beinhaltet. Beide Träger öffentlicher Belange sind an der Planung zu beteiligen.

**Plan –Verkehr**

*Fläche für Stellplätze*

**2.9** In der Begründung sollte Bezug auf die gemeindliche Stellplatzsatzung genommen werden, um die Größe der festgesetzten Fläche für Stellplätze zu begründen.

**2.10** Die textliche Festsetzung Nr. 3 ist zu überarbeiten bzw. entbehrlich. § 12 BauNVO trifft für sonstige Sondergebiete nicht die Regelungen, dass hier Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Diese Einschränkung gilt vielmehr nur für Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete sowie Sondergebiete, die der Erholung dienen. Folglich gilt auch für ein sonstiges Sondergebiet, dass hier Stellplätze und Garagen grundsätzlich zulässig sind, es sei denn der BP regelt etwas Anderes, was offenbar nicht gewollt ist.

Zufahrten und Zuwegungen zu Stellplätzen innerhalb einer Fläche für Stellplätze sind grundsätzlich zulässig, da die Stellplätze auch erreicht werden müssen, um nutzbar zu sein.

Sollen sowohl Stellplätze als auch Garagen zulässig sein, wäre die zeichnerische Zweckbestimmung um „Ga“ zu ergänzen. Stellplätze und Garagen sind baurechtlich nicht dasselbe.

**2.11** *Radabstellanlagen*

Die Zossener Stellplatzsatzung enthält keine Regelungen zu Abstellplätzen für Fahrräder. Entsprechende Regelungen können auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 87 Abs. 5 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO auch in einem BP festgesetzt werden, was im vorliegenden Fall empfohlen wird, um das Verkehrsmittel Fahrrad zu stärken und die Erreichbarkeit der geplanten Begegnungsstätte und der geplanten Sportanlagen, die u. a. auch von Kindern und Jugendlichen genutzt werden sollen, zu verbessern.

*Stellplatzsatzung*

**2.12** Die gemeindliche Stellplatzsatzung sollte nicht nur in der Begründung Erwähnung finden, sondern gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung erscheinen.

**Plan - Sonstiges**

Die Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung sind wie folgt zu korrigieren bzw. aktualisieren:

**2.13** PlanZV ..., zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom ..., BNatSchG..., zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.

Im weiteren Verfahren ist die Planzeichnung mit dem Katastervermerk<sup>4</sup> zu versehen. Die Verfahrensvermerke<sup>5</sup> sind zu ergänzen.

Vorschlag für die Abwägung

**2.8** Die erwähnten Träger öffentlicher Belange wurden am Änderungsverfahren beteiligt.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**2.9** Es ist selbstverständlich, daß der Plangeber seine Stellplatzsatzung auch anwendet. Da die Anzahl der erforderlichen Stellplätze von den Nutzungen abhängig ist, die im sonstigen Sondergebiet eingerichtet werden sollen, kann in der Planänderungsphase keine Stellplatzermittlung erstellt werden.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

**2.10** Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird aus der Planzeichnung herausgenommen.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**2.11** Eine Festsetzung zu Radabstellanlagen wird nicht in die Planzeichnung aufgenommen.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**2.12** Auf eine Übernahme der Stellplatzsatzung in die Planzeichnung wird verzichtet. Siehe auch Pkt. 1.9.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

**2.13** Die gesetzlichen Grundlagen werden aktualisiert.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 5 -

**2.14** In der Planzeichnung finden sich weitere Planzeichen ohne Normcharakter. Diese sind entweder in der Legende zu erklären oder der Übersichtlichkeit halber zu entfernen. Vereinfachend könnte alternativ eine textliche Erklärung auf der Planzeichnung mit folgendem sinn-gemäßen Inhalt gewählt werden: Sonstige nicht erklärte Planzeichen entstammen der Plan-grundlage und entfalten keinen Normcharakter.

Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

**Weitere Hinweise des Landkreises:**

Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: **SG Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität**
- Hauptamt, hier: **SG Infrastrukturmanagement**
- Ordnungsamt, hier: **SG Ordnung und Sicherheit**
- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde hier: **SG Technische Bauaufsicht und Untere Denkmalschutzbehörde**
- Umweltamt, hier: **SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall**
- Landwirtschaftsamt, hier: **SG Agrarstruktur**
- **Behinderten- und Seniorenbeauftragte**

Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden vorab als PDF per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.

Nachfolgende Fachämter äußerten sich nicht zum Vorhaben:

- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- Jugendamt, hier: **SG Planung, Controlling, Finanzen**
- Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: **SG Technische Bauaufsicht**

Verspätet eingegangene Stellungnahmen der Fachämter werden umgehend übermittelt.

Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt werden.

Auf die Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten des Bauleitplanes gemäß Nr. 5 des Erlasses<sup>6</sup> wird verwiesen.

Im Auftrag

Lehmann  
 01. Bauleitplanung

Vorschlag für die Abwägung

**2.14** Der vorgeschlagene Hinweis zur Plangrundlage wird in die Planzeichnung (Legende) aufgenommen.  
 Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

**Landkreis Teltow-Fläming**

Dezernat III  
**Umweltamt** / Wasser, Boden, Abfall

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 18.04.2023  
 Auskunft: Frau Masche  
 Frau Braune (UABB)  
 Zimmer: A5-3-06  
 Telefon: 03371 608-2602  
 Aktenz.: 371/23/673/8-01

Kreisverwaltung Teltow-Fläming  
 D IV/Amt für Wirtschaftsförderung und  
 Kreisentwicklungsamt  
 Frau Lehmann  
Dienstgebäude: Zinnaer Straße 34, Luckenwalde

**Stellungnahme**

Betr.: Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 „Burgberg“ – 1. Änderung der Stadt Zossen, OT Wünsdorf  
 hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB  
 Antragsteller: Dipl.-Ing. Volker Herger  
 Mulackstraße 37, 10119 Berlin

Es liegen folgende am 03.04.2023 im SG Wasser, Boden, Abfall digital eingegangene Unterlagen zugrunde:  
 - Anschreiben  
 - Planzeichnung, Stand: 23.01.2023  
 - Begründung Entwurf, Stand: 23.01.2023

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:**  
 keine

**Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:**

**2.15<sup>a</sup>**

**Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:**

Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

**2.15** Das Fachamt äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.



Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

**Landkreis Teltow-Fläming**

Dezernat I  
**Hauptamt** / Infrastrukturmanagement  
 Dienstgebäude: Am Nuthefieß 2

Datum: 2. Mai 2023  
 Auskunft: Frau Mammitzsch  
 Zimmer: B8-2-08  
 Telefon: 03371 608-4555  
 Aktenz.: 10.ISM-Ma 23/098

Amt für Wirtschaftsförderung und  
 Kreisentwicklungsamt  
 Frau Lehmann

**Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Burgberg“ der Stadt Zossen OT  
 Wünsdorf  
 Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange  
 Stellungnahme des SG Infrastrukturmanagement**

**2.16**

Sehr geehrte Frau Lehmann,

seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange.

Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen die 1. Änderung und gegen den Bebauungsplan.

Dem o.a. Vorhaben stehen keine durch das Hauptamt als Straßenbaubehörde für Kreisstraßen und sonstige öffentliche Straßen in der Baulast des Landkreis Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.

Mammitzsch  
 Sachbearbeiterin

Vorschlag für die Abwägung

**2.16** Das Fachamt äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

### Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat: IV  
**Landwirtschaftsamt** / Agrarstruktur  
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 13.04.2023  
Auskunft: Frau Martin  
Zimmer: C3-2-12  
Telefon: 03371 608-4730  
Aktenz.: 83.1.3/0423/0643/TÖB

D IV / A 80  
SG Kreisentwicklung  
z. H. Frau Lehmann

- im Hause -

**BP Nr. 01/12 „Burgberg“ – 1. Änderung der Stadt Zossen, OT Wünsdorf**

### 2.17

Sehr geehrte Frau Lehmann,

der Entwurf zum o. g. Bebauungsplan (BP) der Stadt Zossen mit Stand vom 23. Januar 2023 lag dem Landwirtschaftsamt zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor.

Zur vorgelegten Entwurfsfassung der 1. Änderung des BP bestehen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.



Martin  
Sachbearbeiterin

Vorschlag für die Abwägung

**2.17** Das Fachamt äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.



Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming  
 Dezernat III  
**Ordnungsamt**  
 Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei  
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 25.04.2023  
 Auskunft: Frau Schulze  
 Zimmer: A1-2-09  
 Telefon: 03371 608-2122  
 Aktenzeichen: 32.28/61-23

Dezernat IV  
 Amt f. Wirtschaftsförderung u. Kreisentwicklung  
 SG Kreisentwicklung  
 Frau Lehmann

Im Hause

**Stellungnahme:** zum Antrag vom 03.04.2023

**Vorhaben:** Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 "Burgberg" - 1. Änderung der Stadt Zossen OT Wünsdorf

**Antragsteller:** Stadt Zossen, Marktplatz 20/21, 15806 Zossen

**Produkt:** 511010

Sehr geehrte Frau Lehmann,

nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht zum o. g. Vorhaben folgende Nachforderungen (NF), Nebenbestimmungen (NB) und Hinweise (H):

**2.17**

- a. **(H) Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr**  
*Rechtsgrundlage: §5 BbgBO; §14 BbgBO; §3 (1) BbgBKG*  
 Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zufahrten und Bewegungsflächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden.
- b. **(NF) Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung**  
*Rechtsgrundlage: §14 BbgBO; §3 (1) BbgBKG i.V.m. DVGW Arbeitsblatt W405*  
 Aus §3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und dem Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich erforderliche Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt.  
 In der Begründung zum Bebauungsplan gibt es keine Angabe zum Löschwasser, es ist für diesen Bebauungsplan die Löschwassermenge zu ermitteln, festzusetzen und nachzuweisen.
- c. **(H) Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche Brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.**

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

Vorschlag für die Abwägung

**2.17** Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat: I  
**Amt für Bildung und Kultur** / Amt für  
 Bildung und Kultur  
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 24.04.2023  
 Auskunft: Frau Kaminski  
 Zimmer: C3-0-05  
 Telefon: 03371 608-3102  
 Aktenz.: 42.10.02

D IV / A 80  
 Frau Lehmann

im Hause

**2.18**

**Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 "Burgberg" der Stadt Zossen, OT Wünsdorf**  
**1. Änderung**  
 Stellungnahme im Beteiligungsverfahren

Der Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen zugrunde:

- Anschreiben zur Abgabe einer Stellungnahme vom 3.4.2023
- Entwurf der 1. Änderung des BP, Stand: 3/2022

Zur vorliegenden Änderung des genehmigten BP bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Seitens der Sportkoordination wird jedoch angemerkt, dass bauplanerisch parallel im südöstlichen Planbereich des BP am Neubau des Oberschulstandortes gearbeitet wird. Um den Spielbetrieb des MTV Wünsdorf 1910 e. V. sicherzustellen, sollte der Vorrang in der Baugenehmigung und -ausführung des Funktionsgebäudes liegen.

  
 Kaminski  
 Sportkoordination

Vorschlag für die Abwägung

**2.18** Das Fachamt äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

## Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat: IV  
**Straßenverkehrsamt** / Verkehrssicherheit,  
Verkehrslenkung  
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 26.04.2023  
Auskunft: Frau Zernick  
Zimmer: A7-3-12  
Telefon: 03371 608-2728  
Aktenz.: 36.42.39/C230121

Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung  
SG Kreisentwicklung  
z.H. Frau Lehmann

**BP Nr. 01/12 „Burgberg“ der Stadt Zossen, OT Wünsdorf,  
Ihr Az. k.A.**

### 2.19

Sehr geehrte Frau Lehmann.

Nach Durchsicht der Unterlagen zum jetzigen Planungsstand keine Einwände.  
Ich bitte um weitere Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

Zernick  
Sachbearbeiterin

Vorschlag für die Abwägung

**2.19** Das Fachamt äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III	Datum: 26.04.2023
<b>Umweltamt</b> / Untere Naturschutzbehörde	Auskunft: Herr Koch / Herr Sommer
<u>Dienstgebäude:</u> Am Nuthefließ 2	Zimmer: B4-3-01
	Telefon: 03371 608-2510
	Aktenz.: 40715/23/672

Dezernat IV  
 A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung  
 A 80.2 SG Kreisentwicklung  
 Zinnaer Straße 34  
 Frau Lehmann

**Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 "Burgberg - 1. Änderung" der Stadt Zossen, OT Wünsdorf**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 03.04.2023 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Begründung zum Entwurf (Stand: 23. Januar 2023)
- Planzeichnung zum Entwurf (Stand: 23. Januar 2023)

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung  
 Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

**Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken, wenn die nachfolgend genannten Forderungen und Hinweise in der Abwägung entsprechend beachtet werden.**

**1. Einwendungen**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

- a) Einwendung: keine  
 b) Rechtsgrundlage: -  
 c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: -

**2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts**

- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: keine  
 b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: -

**3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen**

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener negativer Auswirkungen: keine  
 b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme: -

**4. Weitergehende Hinweise**

Vorschlag für die Abwägung

(Empty box for the proposal for the balancing act)

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 2 -

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: -

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:

**2.20** 1. Die im Geltungsbereich des B-Planes befindlichen Bäume unterliegen dem Schutz der BaumSchVO TF. Sie sind möglichst zu erhalten. Eine Fällung von Bäumen bedarf einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde. Werden im Geltungsbereich des B-Planes Baumfällungen erforderlich, so ist ein Antrag auf Maßnahmen im Baumbestand bei der UNB einzureichen.

**2.21** 2. Die im B-Plan Nr. 01/12 "Burgberg" festgesetzten Obstbaumpflanzungen wurden nach vorliegenden Informationen der UNB bisher noch nicht vollständig umgesetzt. So wurden bspw. noch keine Pflanzungen auf dem Flurstück 19, Flur 3 der Gemarkung Horstfelde vorgenommen.

**2.22** 3. Artenschutz:  
In der Begründung des B-Plans werden umfangreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen begründet hergeleitet (Gebäude- und Baumkontrollen auf geschützte Arten vor Abriss bzw. Fällung, Herrichtung eines Fledermauswinterquartiers, Hängung von Vogel- und Fledermauskästen).

Diese sind entweder bereits vor der Freimachung des Baufeldes, vor dem Abriss der Gebäude oder als Ausgleichsmaßnahmen bei der Errichtung der Begegnungsstätte zu beachten. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass diese Maßnahmen in den jeweiligen Schritten zur Realisierung des Vorhabens beachtet werden (z. B. durch Anzeige vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen, Abrissanzeigen usw.) Die UNB sollte jeweils einbezogen werden, um die jeweiligen Maßnahmen konkret abzustimmen. Ansprechpartner ist Herr Sommer (E-Mail: [Hans-Joachim.Sommer@teltow-flaeming.de](mailto:Hans-Joachim.Sommer@teltow-flaeming.de); Tel.: 03371-608 2504).

Mit freundlichen Grüßen

B. Paul  
SG-Leiterin

**Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen**

**BNatSchG**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

**BbgNatSchAG**  
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25.09.2020 (GVBl. I Nr. 28)

Vorschlag für die Abwägung

**2.20** Die Stadt Zossen wird die Baumschutzverordnung (BaumSchVO TV) bei der Umsetzung der Planung beachten.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**2.21** Die für den Bereich der 1. Änderung getroffenen Kompensationsfestsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan wurden vollständig übernommen und werden umgesetzt.  
Abwägungsvorschlag: Die Hinweise wird berücksichtigt.

**2.22** Die für den Bereich der 1. Änderung getroffenen Kompensationsfestsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan wurden vollständig übernommen und werden umgesetzt.  
Abwägungsvorschlag: Die Hinweise wird berücksichtigt.

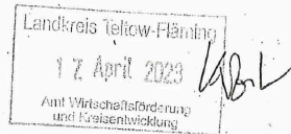
Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III  
Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und  
Denkmalschutz/ Untere Denkmalschutzbehörde  
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 13.04.2023  
Auskunft: Herr Dr. Pratsch  
Zimmer: A5-2-13  
Telefon: 03371 6083607  
Aktenz.: 63/34/10250/23/DK

Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung  
SG Kreisentwicklung  
Frau Lehmann



Wünsdorf, B-Plan Nr. 01/12 "Burgberg" hier: 1. Änderung

Sehr geehrte Frau Lehmann,

**2.23**

hiermit möchte ich Ihnen die Antwort auf Ihr Schreiben vom 3.4.2023 zukommen lassen.

Die Planänderung zum Bebauungsplan tangiert keinerlei Belange der Bau- oder Bodendenkmalpflege.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pratsch'.

Dr. Pratsch  
Kreisarchäologe

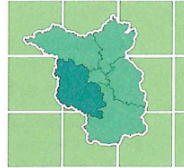
Vorschlag für die Abwägung

**2.23** Das Fachamt äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

**3.**

**Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming**  
- Der Vorsitzende -



Stadt Zossen  
Bauamt, Frau Widera  
Marktplatz 20

15806 Zossen

Nur per E-Mail an: VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de

Bearbeiter:	Tel.	E-Mail:	Az.:	Teltow, den
Herr Klauber	-10	lutz.klauber@havelland-flaeming.de	7kj_9810_xhä	19.04.2023

**Planung:** Bebauungsplan Nr. 01/12 „Burgberg – 1. Änderung“ Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen

**Hier:** Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 31.03.2023 mit der Bitte um Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Beteiligung am o. g. Planverfahren und nehme wie folgt Stellung:

**1. Formale Hinweise**

**3.1**

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer

Vorschlag für die Abwägung

**3.1** Die Hinweise werden zum Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

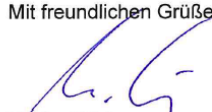
### 3.2

#### 2. Regionalplanerische Belange

Für das Plangebiet sind im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 keine Festlegungen vorgesehen.

Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Marko Köhler

Vorschlag für die Abwägung

**3.2** Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.



Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

4.

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren  
und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 1. Änderung" Stadt Zossen, OT Wündorf Stadt Zossen (LK TF)
Ansprechpartner*In:	Frau Blumberg, Tel.: 0355-4991-1339 TOEB@ifu.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Sachstand

Antragsgegenstand ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg“ der Stadt Zossen. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Funktionsgebäudes. Im Ursprungsplan war das Funktionsgebäude zwischen dem „unteren Sportplatz“ und dem „Kleinspielfeld“ vorgesehen. Auf Grund hoher Erschließungskosten wird von dem Vorhaben abgesehen. Die 1. Änderung überplant den Geltungsbereich des rechtsgültigen B-Planes.

Der B-Plan 01/12 setzt bislang ein Sondergebiet „Sport und Freizeit“ mit der Nutzung als Stellplatz fest. Das Planungsziel wird nicht weiterverfolgt. Zukünftig soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Begegnungsstätte“ gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und flächig untergeordneten Stellplätzen gesichert werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von erheblichen Verkehrsimmissionen. Westlich schließt sich Wohnnutzung an. Südlich befinden sich Sportanlagen und Vereinsgebäude.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

2. Stellungnahme  
Sport- und Freizeitanlagen

4.1

Die Planung (S. 5f.) sieht diverse Nutzung für Vereins- und Freizeitanlagen vor. Auch Trendsportanlagen (z.B. Streetball) sind vorgesehen. Die Nutzung rückt an bestehende Wohnnutzung heran (Chausseestraße 12, Kurze Straße 12). Gem. Begründung sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Dieser pauschalen Aussage kann nicht gefolgt werden. Die Annahmen werden nicht begründet.

Freizeit- und Sportanlagen sind grundsätzlich geeignet schädliche Umwelteinwirkungen zu emittieren. Eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung ist gegeben, wenn die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind in die Bewertung einzustellen. Es sind Angaben zu ergänzen, ob Veranstaltungen und Festlichkeiten auch in den Räumlichkeiten zulässig sind und ob sie innerhalb der sensiblen Nachtzeit zu erwarten sind.

4.2

Sondergebiete

Wegen der typischerweise von den §§ 2 bis 10 abweichenden Zweckbestimmung und der Möglichkeit erheblicher Unterschiede der Sondergebiete können Sondergebiete nach § 11 Abs. 1 und 2 nicht wie die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 nach ihrer Schutzwürdigkeit und ihrem zulässigem Störgrad allgemein eingeordnet werden. Diese ergeben sich regelmäßig aus der festgesetzten Zweckbestimmung und den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen. Je nach zulässigem Störgrad und vorgesehener Schutzwürdigkeit ergeben sich Anforderungen bei Festsetzung des Sondergebiets. Innerhalb des Sondergebiets ist auf die Verträglichkeit dieser Nutzungen untereinander zu achten. Dabei kann auf die Regelungen der BauNVO in den Baugebieten der §§ 2 bis 9, d.h. auf die sich daraus ergebende Verträglichkeit des Nebeneinanders verschiedener Nutzungen zurückgegriffen

Vorschlag für die Abwägung

4.1 Innerhalb des Plangebietes sind im Bestand bereits ein Jugendclub und die Vereinsgebäude eines Sportvereins vorhanden. Diese bestehenden Einrichtungen werden ausgebaut und durch eine Freifläche ergänzt, auf denen Straßenfußballcourt, Basketball, Federball u.a. gespielt werden kann.

Durch die bereits vorhandenen Jugendeinrichtungen besteht bereits eine Vorbelastung der benachbarten Wohnnutzungen, die sich nicht signifikant erhöhen wird. Aktuelle Nutzungskonflikte sind nicht bekannt.

Die geplanten und bestehenden Stellplätze aus der Bestandsnutzung entsprechen sich in ihrer Anzahl können nur vom "Platz der Jugend" aus angefahren werden.

Die Verkehrsführung entspricht der im Bestand.

Zusätzliche störende Emissionen sind nicht zu prognostizieren.

4.2

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Wie in der Planzeichnung zu sehen, war bereits im Ursprungsbebauungsplan der Änderungsbereich als Sondergebiet für Sport und Freizeit festgesetzt und einer Stellplatzkennzeichnung versehen worden. Diese Festsetzung wurde geändert und ein Sondergebiet Begegnungsstätte festgesetzt. Die Fläche für Stellplätze wurde um ca. zwei Drittel reduziert. Damit ist eine Reduzierung der zu erwartenden Emissionen zu prognostizieren.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

werden (BVerwG Beschl. v. 2.2.2010 – 4 BN 4.10; Urt. v. 27.10.2011 – 4 CN 7.10, Vor §§ 1–15)<sup>1</sup>.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit einer Anlage sind die auf die Nachbarschaft einwirkenden, betrieblichen Emissionen zu betrachten, die durch die betriebstypischen Arbeitsweisen entstehen. Der Zu- und Abgangsverkehr ist ebenfalls zu betrachten. Im Zusammenhang mit dem daraus resultierenden Störgrad kann anschließend beurteilt werden, ob die Ansiedlung des SO neben dem WA als harmonische Gebietsabstufung zu bewerten ist und dem Trennungsgrundsatzes ausreichend Rechnung getragen wurde.

In der Begründung und den textlichen Festsetzungen ist der zulässige bzw. zu erwartende Störgrad/Schutzanspruch und gegebenenfalls allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen zu definieren<sup>2</sup>.

### 4.3

#### 3. Fazit

In der Begründung sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und die angrenzende Wohnnutzung nachvollziehbar zu beurteilen. Mit den aktuell beigefügten Informationen werden die Belange des Immissionsschutzes nicht ausreichend abgearbeitet.

Grundsätzlich wird eine Realisierbarkeit der Planung gesehen. Ein positives, abschließendes Votum des LfU ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt und mit den vorgelegten Angaben nicht möglich.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Dieses Dokument wurde am 26. April 2023 durch Christin Blumberg schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Vorschlag für die Abwägung

**4.3** Durch die Umsetzung der 1. Änderung werden gegenüber dem Ursprungsplan die störenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch reduziert.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

5.



LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum  
Wünsdorfer Platz 4-5 | D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

Stadt Zossen  
Bauamt, Frau Widera  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

-nur per Mail-

Brandenburgisches Landesamt  
für Denkmalpflege und  
Archäologisches Landesmuseum  
Abteilung Bodendenkmalpflege /  
Archäologisches Landesmuseum

OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4-5  
D-15806 Zossen

Dezernat Bodendenkmalpflege  
Gebietsbodendenkmalpflege  
Oberhavel / Teltow-Fläming  
Bearbeiterin: Dr. Martina-Johanna Bräther  
Telefon: 03 37 02 / 211 14 06  
Durchwahl: 03 37 02 / 211 15 20  
Telefax: 03 37 02 / 211 12 02  
martina-johanna.brather@bldam-brandenburg.de  
Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de

Wünsdorf, den 4. April 2023

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

BRA 2023: BP/19/ 1 Wünsdorf, TF, B-Plan 01/12 "Burgberg - 1. Änderung"  
– Schreiben von Dipl.-Ing. Volker Herger vom 31.3.2023  
Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler

5.1

Sehr geehrte Frau Widera,

in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zu o.g. Planungen Stellung:

Im Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Vorschlag für die Abwägung

5.1

Im Änderungsbereich sind keine Bodendenkmale vorhanden. Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgD-SchG).

Seite 2

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Dr. Martina-Johanna Brather

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hinweis:

Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

6.



Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR - Lindenstraße 34 - 14467 Potsdam

Stadt Zossen  
Bauamt  
z.Hd. Frau Widera  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

696/2023/ Frau Kobus  
Tel: 0331/201 55-56  
Ihr Zeichen:

Potsdam, 27. April 2023

vorab per email: VL-Bauleitplanugn@SVZossen.Brandenburg.de

**Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 1. Änderung“ Zossen, OT Wünsdorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Sondergebiet Sport und Freizeit festgesetzt.

6.1

Geplant ist jetzt die Festsetzung als Sondergebiet Begegnungsstätte.

Dagegen werden keine Bedenken erhoben, wenn die Altkiefern auf der Fläche, die für Stellplätze vorgesehen ist, erhalten werden.

Im Moment wird der Änderungsbereich als Jugendclub und als Heim für Sportlerinnen und Sportler genutzt.

Ökologische Bedeutung hat der Baumbestand im Plangebiet. Nur ein geringer Teil der Bäume ist zum Erhalt festgesetzt. Die Altkiefern im Nordteil des Änderungsbereiches dürfen auf keinen Fall gefällt werden. Die Anlage von Stellflächen ist auch beim Erhalt der Bäume möglich.

Das Fledermausquartier darf nicht zerstört werden.

Wir weisen darauf hin, dass einer der Naturschutzverbände den Beschluss gefasst hat, dass die weitere Inanspruchnahme von Waldflächen für die Bebauung abgelehnt wird.

Wir bitten um weitere Beteiligung und um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen

Vorschlag für die Abwägung

6.1 Die für den Bereich der 1. Änderung getroffenen Kompensationsfestsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan wurden vollständig übernommen.  
Abwägungsvorschlag: Die Hinweise wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

7.



50Hertz Transmission GmbH – Heidesstraße 2 – 10557 Berlin

Stadt Zossen  
Bauamt  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

50Hertz Transmission GmbH

TGZ  
Netzbetrieb Zentrale

Heidesstraße 2  
10557 Berlin

Datum  
03.04.2023

Unser Zeichen  
2023-001714-01-TGZ

Ansprechpartner/in  
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl  
030/5150-3495

Fax-Durchwahl

E-Mail  
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
31.03.2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Christiaan Peeters

Geschäftsführer  
Stefan Kapferer, Vorsitz  
Dr. Dirk Biemann  
Sylvia Borchering  
Dr. Frank Gölletz  
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft  
Berlin

Handelsregister  
Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 84446

Bankverbindung  
BNP Paribas, NL FFM  
BLZ 512 106 00  
Konto-Nr. 9223 7410 19  
IBAN:  
DE75 5121 0600 9223 7410 19  
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551



Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg - 1. Änderung" im Ortsteil Wündsdorf der Stadt Zossen

7.1

Sehr geehrte Frau Widera,

das Schreiben des Freischaffenden Stadtplaners Dipl.-Ing. Volker Herger vom 31.03.2023 haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Vorschlag für die Abwägung

7.1 Der Versorgungsträger äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

8.

Von: info@ewe-netz.de  
 Betreff: AW: Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 1. Änderung", Stellungnahme EWE NETZ GmbH 2023-5647  
 ID[1695324880#56141287#75501a3#]  
 Datum: 17. April 2023 um 08:30  
 An: info@planung-herger.de



Guten Tag Herr Herger,

vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

8.1

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung

Vorschlag für die Abwägung

8.1

Der Versorgungsträger äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu. Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte.



Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

## 8.2

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach [info@ewe-netz.de](mailto:info@ewe-netz.de) und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Meschunter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.

Freundliche Grüße

*Ihr EWE NETZ-Team*

Katja Mesch

### **EWE NETZ GmbH**

Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg

info@ewe-netz.de

Internet: [www.ewe-netz.de](http://www.ewe-netz.de)

Handelsregister Amtsgericht Oldenburg, HRB 5236

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Urban Keussen

Geschäftsführung: Torsten Maus (Vorsitzender) Jörn Machheit

Vorschlag für die Abwägung

8.2 Die Hinweise werden beachtet

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

9.

IE-Nr. 03329/23 - 11.04.2023 - Seite 1 von 6



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Dipl.-Ing. Volker Herger Freischaffender Stadtplaner  
 Dipl.-Ing. Volker Herger  
 Mulackstr. 37  
**10119 Berlin**

Ansprechpartner Ines Urbanneck  
 Telefon 0341 3504 495  
 E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de  
 Unser Zeichen PE-Nr.: 03329/23  
 Reg.-Nr.: 03329/23  
**PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr  
 bitte unbedingt angeben!**  
 Datum 11.04.2023

**Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 1. Änderung" Stadt Zossen, OT Wünsdorf**

Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen:  
 E-Mail 31.03.2023 GDMCOM

9.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Vorschlag für die Abwägung

9.1

Der Versorgungsträger äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

10.



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Bergbau,  
Geologie und Rohstoffe

LBGR | Postfach 10 09 33 | 03 00 9 Cottbus

Inselstraße 26  
03046 Cottbus

Dipl.-Ing. Volker Herger  
Freischaffender Stadtplaner SRL  
Mulackstraße 37  
10119 Berlin

Bearb.: Herr Tzschichholz  
Gesch.-Z.: 74.21.46-27-699  
Telefon: 0355 / 48 640 - 337  
Telefax: 0355 / 48 640 - 110  
E-Mail: lbgr@lbgr.brandenburg.de  
Internet: www.lbgr.brandenburg.de

Cottbus, 13. April 2023

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplan 01/12 „Burgberg - 1. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wündsdorf**

Ihr Schreiben (E-Mail) vom 31. März 2023 - Herger

Anhörungsfrist: 8. Mai 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

**10.1** Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange erteilt sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt:

**B Stellungnahme**

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung im Bereich des o. g. Bebauungsplanes und den beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen E1 und E2.

**1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:**

Keine.

**2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:**

Keine.

Vorschlag für die Abwägung

**10.1** Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

10.2

...ite 2

Landesamt für Bergbau,  
Geologie und Rohstoffe


**3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:**

**Geologie:**

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

  
Tzschichholz

Vorschlag für die Abwägung

10.2 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

11.



Landesamt für Bauen und Verkehr - 03007 Cottbus - PSF 10 07 44

Stadt Zossen  
Bauamt  
Frau Widera  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

**Außenstelle  
Cottbus**

Bearb.: Frau Borchardt  
Gesch.-Z.: 2412-34217/2023/249  
Telefon: 03342 / 4266 2412  
Fax: 03342 / 4266 7608  
Internet: <https://lbv.brandenburg.de>  
E-Mail: [LBV-TOEB@LBV.brandenburg.de](mailto:LBV-TOEB@LBV.brandenburg.de)

Cottbus, 17.04.2023

**Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 1. Änderung“ der Stadt Zossen OT**

**11.1** **1orf**

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
Nachricht von Dipl.-Ing. Volker Herger vom 31. März 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

den eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli 2015) geprüft.

Gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Funktionsgebäudes anstatt der bisher festgesetzten Stellplätze geschaffen werden sollen, bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes keine Einwände.

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Änderung nicht berührt.

Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.

Vorschlag für die Abwägung

**11.1** Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

12.



SÜDBRANDENBURGISCHER ABFALLZWECKVERBAND (SBAZV)

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS  
DER VERBANDSVORSTEHER

SBAZV • TELTOWKEHRE 20 • 14974 LUDWIGSFELDE

VOLKER HERGER  
Freischaffender Stadtplaner/SRL  
Mulackstraße 37  
10119 Berlin

Telefon: Zentrale 0 33 78 / 5180-100  
Durchwahl 0 33 78 / 5180-170  
Telefax: 0 33 78 / 5180-182  
E-Mail: winter@sbazv.de  
Aktenzeichen:  
Bearbeiter: Herr Winter Datum: 05.05.2023

Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg - 1. Änderung" der Stadt Zossen, OT Wünsdorf

Ihre Aufforderung zur Stellungnahme vom 31.03.2023

12.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 31.03.2023 teile ich Ihnen mit, dass gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg - 1. Änderung" der Stadt Zossen, OT Wünsdorf seitens des SBAZV **keine Bedenken** bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.

Hinweise:

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter [www.sbazv.de](http://www.sbazv.de)) zu erstellen.

Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV (Hr. Woywod, 03378/5180-120).

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o. a. Rufnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Winter

Vorschlag für die Abwägung

12.1 Der Versorgungsträger äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.  
Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

13.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Martin-Ebell-Straße 15, 16816 Neuruppin

Stadt Zossen  
Bauamt  
z. Hd. Frau Widera  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

**REFERENZEN** Schreiben vom 31.03.2023  
**RECHPARTNER** Ines Lawrenz, Ost - Brandenburg, Ost32\_2023\_38449  
**EFOHNUMMER** +49 30 8353-78433/e-mail:Ines.Lawrenz@telekom.de  
**DATUM** 06.04.2023  
**BETRIFFT** Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg – 1. Änderung" der Stadt Zossen, OT Wünsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihr Schreiben dankend erhalten.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

13.1

Nach Sichtung des Planes ist mit dem Abriss von Gebäuden zu rechnen. Dabei ist zu beachten, dass vor dem geplanten Abriss der Gebäude die vorhandenen Telekommunikationslinien nach Antragstellung zurückgebaut werden.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Hausanschrift: Technikniederlassung Ost, Dresdener Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Martin-Ebell-Straße 15, 16816 Neuruppin  
Postanschrift: 01059 Dresden | Pakete: 01059 Dresden  
Telefon: 0351 474-0 | Internet: www.telekom.de

Vorschlag für die Abwägung

13.1 Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

DATUM 06.04.2023  
 EMPFÄNGER Stadt Zossen  
 SEITE 2

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplänen aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen: [T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de](mailto:T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de)

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Ricardo  
 Thiemig  
 Ricardo Thiemig  
 Datum: 2023.04.06 11:45:00  
 07200'

i. A. Ines Lawrenz  
 Ines Lawrenz  
 Digital unterschrieben  
 von Ines Lawrenz  
 Datum: 2023.04.06  
 08:11:50 +02'00'

Anlage(n): Lageplan  
 Kabelschutzanweisung der Telekom



Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

14.

Von: [woitke@wbv-gallun.de](mailto:woitke@wbv-gallun.de)  
 Betreff: AW: Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 1. Änderung"  
 Datum: 4. April 2023 um 12:51  
 An: [info@planung-herger.de](mailto:info@planung-herger.de)



PE Nr. : 23.0558E

14.1 für geehrte Damen und Herren,

die Gewässerunterhaltung ist nicht berührt. Medienträger des Verbandes sind nicht vorhanden.  
 Sollten AE-Maßnahme an Gewässern geplant sein, sind diese mit dem Verband gesondert abzustimmen.

Allgemein ist zu beachten, dass an Gewässer ein Arbeitsstreifen von 5m freizuhalten ist.

AE-Maßnahmen können auch mit dem Verband abgestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

*T. Woitke*  
 Geschäftsführer

Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“  
 Storkower Straße 1  
 15749 Mittenwalde, OT Gallun  
 Tel. 033764-24 588 – 2  
 Fax 033764-62758

Mail: [woitke@wbv-gallun.de](mailto:woitke@wbv-gallun.de)  
 Internet: [www.wbv-dahme-notte.de](http://www.wbv-dahme-notte.de)  
 Anfahrt: A13 Abfahrt Bestensee

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.  
 This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Von: [info@wbv-gallun.de](mailto:info@wbv-gallun.de) <[info@wbv-gallun.de](mailto:info@wbv-gallun.de)>  
 Gesendet: Montag, 3. April 2023 07:30  
 An: WBVDN Woitke <[woitke@wbv-gallun.de](mailto:woitke@wbv-gallun.de)>  
 Betreff: WG: Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 1. Änderung"

Vorschlag für die Abwägung

14.1 Der Verband äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

15.



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb Straßenwesen | Am Baruther Tor 12 | 15806 Zossen

Stadt Zossen  
Bauamt, z. Hd. Frau Widera  
Marktplatz 20  
15806 Zossen



Landesbetrieb  
Straßenwesen

Dezernat Planung Süd  
Dienststätte Wünsdorf  
Am Baruther Tor 12  
15806 Zossen  
Bearb.: Carolin Müller  
Gesch.-Z.: 422.02  
Hausruf: 03342 / 249-2412  
Fax: 03342 / 249-2400  
Internet: [www.ls.brandenburg.de](http://www.ls.brandenburg.de)  
Carolin.Mueller@L.S.Brandenburg.de  
A10 AS Rangsdorf, B96 Wünsdorf  
Verwaltungszentrum C  
Bhf. Wünsdorf-Waldstadt: RE 5 und RE 7

Zossen, 26.04.2023

Stellungnahme – Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg – 1. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wünsdorf  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (TF-018/23/PD-BP; L 74, Abs. 090, km ca. 0,44)

15.1

Sehr geehrte Frau Widera,

nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu der o. g. B-Plan-Änderung stimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf der Änderung grundsätzlich zu.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine vorhandene Zufahrt der L 74, Abs. 090, km ca. 0,44. Eine Änderung der Zufahrt ist durch die Planung nicht vorgesehen.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Heike Pfretzschner

Vorschlag für die Abwägung

15.1 Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

16.



LAND BRANDENBURG



Zentraldienst  
Polizei Brandenburg

Zentraldienst der Polizei Brandenburg | Am Baruther Tor 20 | 15806 Zossen

Dipl.-Ing. Volker Herger  
Freischaffender Stadtplaner/SRL  
Mulackstraße 37  
10119 Berlin

**Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Am Baruther Tor 20 Haus 5  
15806 Zossen

Bearb.: Frau Grune  
Gesch.-Z.: KMBD 1.25  
Telefon: 033702-214 0  
Fax: 033702-214 200  
Internet: [www.polizei.brandenburg.de](http://www.polizei.brandenburg.de)  
[kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de](mailto:kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de)

Zossen, 04.04.2023

Ortsname: **Zossen - Wünsdorf**

Flur: 3 Flurstück: 1102, 1103tw, 1336, 1338tw, 1349,  
1350, 1351, 1352, 1481, 438

Vorhaben: **Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" - 1. Änderung**

Reg. / RPL-Nr.: 201336200002

(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ihr Schreiben vom: 31.03.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.  
Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittel-  
freiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das  
Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom  
Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

**Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern**

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen  
Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine  
Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.  
Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link:  
Link: <https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>

Geschäftszeiten Bürgerservice: Mo,Di,Do: 07:30 - 12:00 Uhr und 13:00-16:00 Uhr  
Fr: 07:30 - 13:00 Uhr

Die oenannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Vorschlag für die Abwägung

16.1 Der Hinweis betrifft dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

17.

DAHME-NUTHE-WASSER®



DNWAB · Köpenicker Straße 25 · 15711 Königs Wusterhausen

Stadt Zossen  
Bauamt  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

Dahme-Nuthe Wasser-,  
Abwasserbetriebsgesellschaft mbH  
Köpenicker Straße 25  
15711 Königs Wusterhausen  
Telefon 03375 2568 - 0  
E-Mail info@dnwab.de  
www.dnwab.de

- vorab per Mail an [VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de](mailto:VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de)

Bearbeiter: Fr. Töpfer  
Abteilung: DNWAB-TL-B  
Durchwahl: 03375 2568-613  
Datum: 16.05.2023

**Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 1. Änderung“, Stadt Zossen OT Wündorf (Entwurf, Stand 23.01.2023)**

*- Beteiligung der Behörden und Stellen, der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB -*

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem mit Schreiben vom 31.03.2023 von dem Freischaffenden Stadtplaner Dipl.-Ing. Volker Herger, Berlin eingereichten Entwurf der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes (Stand 23.01.2023) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben:

„In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes 01/12 ‚Burgberg‘ ist der Bereich der 1. Änderung als Fläche sonstiges Sondergebiet Sport und Freizeit festgesetzt. Eine überlagernde Festsetzung sieht für den Änderungsbereich die Anlage von Stellplätzen als Zweckbestimmung vor. Dieses Planungsziel wird nicht weiterverfolgt und soll geändert werden.“

Wegen absehbar zusätzlich anfallender Kosten für die Erschließung (Zuwegung, Wasser, Abwasser u. a.) soll der bisherige Standort eines Funktionsgebäudes mit Zweifelhalle und Gastronomie, welcher zwischen dem unteren Sportplatz und dem Kleinspielfeld geplant war, nicht umgesetzt werden. [...]

Dafür sollen die Flächen des Änderungsbereiches geändert werden und die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, hier ein Funktionsgebäude zu errichten.

Die ursprünglich im Änderungsbereich festgesetzten Stellplätze werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 01/12 ‚Burgberg‘ angelegt“.

17.1

Gegen die Aufstellung der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes (B-Plan) bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Der Ortsteil Wündorf der Stadt Zossen, ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen.

Vorschlag für die Abwägung

17.1 Der Verband äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 2 von 3 zum Schreiben vom 16.05.2023,  
DNWAB / Stadt Zossen / Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 1. Änderung“, Stadt Zossen OT Wündorf

Die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich der 1. Änderung zu o. g. B-Plan, hier Flurstücke 438, 1351, 1349, 1350, 1352, 1336, 1102, 1481, 1103 (teilweise) und 1338 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Wündorf, an.

Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS beigelegt – siehe hierzu Anlage 1, Blatt 1/1.

Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung sind in der Begründung zum Entwurf nicht enthalten. Wir empfehlen Ihnen die Ausführungen in der Begründung entsprechend unserer Aussagen zu ergänzen / fortzuschreiben.

17.2

Das Plangebiet ist bereits über TW- sowie SW-Hausanschlüsse an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS angeschlossen. Lage, Material und Dimension der Hausanschlussleitungen sind der beiliegenden Anlage 1, Blatt 1/1 zu entnehmen – hier soweit bekannt.

In der weitergehenden Planung ist zu prüfen, ob die bereits für das Plangebiet bestehenden Grundstücksanschlüsse Trinkwasser und Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind.

Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden.

Die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des KMS in digitaler Form zur Verfügung.

In Abhängigkeit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes / der geplanten Bebauung sind vorhandene nicht mehr genutzte Hausanschlüsse zurückzubauen.

In Auswertung der bisher vorliegenden Planunterlagen ist darüber hinaus festzuhalten, dass

- eine weitergehende innere Erschließung augenscheinlich nicht erforderlich wird.
- öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier Zuwegung) mit dem B-Plan 01/12 „Burgberg - 1. Änderung“ zur verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes festgesetzt werden. Dabei handelt es sich vornehmlich um bereits bestehende Straßen / -abschnitte.

Ein beabsichtigter Straßenausbau lässt sich aus den geplanten Festsetzungen nicht ableiten.

Ergeben sich im Rahmen des weiteren Verfahrens ggf. anderslautende Planabsichten, ist der Anlagenbestand im Zuge verkehrstechnischer Erschließungsmaßnahmen, insbesondere bei der Herstellung oder Änderung von Verkehrsflächen, Zufahrten o. ä., hinreichend zu beachten – d. h. eine Überbauung sowie Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.

Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen.

Bau- sowie Baunebenkosten ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. Kosten für Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Bzgl. ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS, Herrn Straube (Technischer Leiter) ab - Kontakt: Tel.: 0 33 702 / 20 06 - 24, E-Mail: [straube@zv-kms.de](mailto:straube@zv-kms.de).

Vorschlag für die Abwägung

17.2 Die Planbegründung wird um Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung ergänzt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 3 von 3 zum Schreiben vom 16.05.2023,  
DNWAB / Stadt Zossen / Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 1. Änderung“, Stadt Zossen OT Wünsdorf

**17.3** in der Begründung keine Angaben bzgl. der Löschwasserversorgung gemacht werden.

In diesem Zusammenhang möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung.

Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beitragen.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können – die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung“.

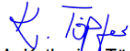
Seitens des KMS sind innerhalb des Geltungsbereiches zur 1. Änderung des o. g. B-Planes sowie in unmittelbarer Umgebung zum B-Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant.

Freundliche Grüße

Dahme-Nuthe Wasser-,  
Abwasserbetriebsgesellschaft mbH



i. A. Marcel Pohl,  
Abteilungsleiter TL



i. A. Katharina Töpfer  
Mitarbeiterin TL-B

Anlage(n)  
Anlage 1 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Blatt 1/1

Kopie (per Mail)  
Herr Straube – KMS, Technischer Leiter  
Herr Fuchs – DNWAB P2, Bereichsleiter  
Herr Herger – Dipl.-Ing. Volker Herger Freischaffenden Stadtplaner, Berlin

Vorschlag für die Abwägung

**17.3** Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

18.

# Gemeinde Rangsdorf

DER BÜRGERMEISTER



Gemeinde Rangsdorf • Seebadallee 30 • 15834 Rangsdorf

Bearbeiter/in: Frau Wolff  
 Zimmer: 2.02  
 Akt.-Zeichen: BA28/ Stellungnahmen-  
 Nachbargemeinden/Zossen/BPlan-  
 Burgberg-1. Änderung

Stadt Zossen  
 Bauamt, Frau Widera  
 Marktplatz 20  
 15806 Zossen



Telefon: 03 37 08 / 2 36 - 32  
 Zentrale: 03 37 08 / 2 36 - 0  
 FAX: 03 37 08 / 2 36 - 21

Sprechzeiten:  
 Di 9-12 und 13-18 Uhr  
 Do 9-12 und 13-16 Uhr

Ihr Schreiben vom  
 02.04.2023

Ihr Zeichen  
 Bebauungsplan „Burgberg – 1. Änderung“

Datum  
 05.04.2023

## Bebauungsplan Stadt Zossen OT Wünsdorf „Burgberg – 1. Änderung“

18.1 geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 02.04.2023 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum o.g. Bebauungsplan habe ich erhalten.

Die Planung in Wünsdorf (Änderung einer als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche zur Errichtung eines Funktionsgebäudes) lässt keine direkten Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen. Es gibt seitens der Gemeinde Rangsdorf keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorgelegten Unterlagen.

Hier sind auch keine Planungen eingeleitet worden, die aus meiner Sicht für Ihre Plabsichten bedeutsam wären.

18.2

Eine Betrachtung des Themas Verkehr, aufgrund der Änderung der Ausweisung der genannten Fläche, und insbesondere den Auswirkungen des Verkehrszuwachses geht aus der vorliegenden Planung nicht hervor. Im Sinne einer gerechten Abwägung aller betroffenen Belange sollte eine entsprechende Betrachtung und anschließende Beachtung im Abwägungsprozess stattfinden.

Mit freundlichen Grüßen  
 i.V.

Brandt  
 Allg. Stellvertreterin des Bürgermeisters

Vorschlag für die Abwägung

18.1 Aus der Sicht der Nachbargemeinde werden keine Hinweise oder Einwendungen geäußert.

18.1 Innerhalb des Plangebietes sind im Bestand bereits ein Jugendclub und die Vereinsgebäude eines Sportvereins vorhanden. Diese bestehenden Einrichtungen werden ausgebaut und durch eine Freifläche ergänzt, auf denen Straßenfußballcourt, Basketball, Federball u.a. gespielt werden kann. Die geplanten und bestehenden Stellplätze aus der Bestandsnutzung entsprechen sich in ihrer Anzahl können nur vom "Platz der Jugend" aus angefahren werden. Ein Zuwachs der Verkehrsbewegungen ist nicht zu prognostizieren. Gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden sich die Verkehrsbewegungen reduzieren. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

**19.** Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 07.02.2023 - 10.03.2023

Vorschlag für die Abwägung

**17.1** Innerhalb des Auslegungszeitraumes wurden von Bürgern keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert.